

Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2018

Docencia
Investigación
Extensión
Gestión



DOCENCIA
INVESTIGACIÓN
EXTENSIÓN
GESTIÓN

Comisión evaluadora

Dirección General

Decano de la Facultad
de Arquitectura y Urbanismo

Dirección Ejecutiva

Secretaría de Investigación

Comité Organizador

Herminia ALÍAS
Andrea BENÍTEZ
Anna LANCELLE
Patricia MARIÑO

Coordinación editorial y Compilación

Secretaría de Investigación

Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

Impresión

Editar SRL/ Cacique Ñaré 151/
Resistencia/ Chaco/ Argentina/
imprensa@editarsrl.com

Colaboración

Lucrecia SELUY
Cecilia DE LUCCHI

Edición

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional del Nordeste
(H3500COI)Av. Las Heras 727 |
Resistencia | Chaco | Argentina
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

Teresa ALARCÓN / Jorge ALBERTO / María Teresa
ALCALÁ / Gisela ÁLVAREZ Y ÁLVAREZ / Abel
AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO
/ Teresa Laura ARTIEDA / Milena María BALBI /
Indiana BASTERRA / Gladys Susana BLAZICH
/ Walter Fernando BRITES / César BRUSCHINI
/ René CANESE / Rubén Osvaldo CHIAPPERO
/ Enrique CHIAPPINI / Mauro CHIARELLA /
Susana COLAZO / Mario E. DE BÓRTOLI / Patricia
DELGADO / Claudia FINKELSTEIN / María del
Socorro FOIO / Pablo Martín FUSCO / Graciela
Cecilia GAYETZKY de KUNA / Claudia Fernanda
GÓMEZ LÓPEZ / Elcira Claudia GUILLÉN / Delia
KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA
/ Sonia Iratí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ
NESPRAL / Aníbal Marcelo MIGNONE / María
del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO
/ Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Claudio
NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA /
Mariana OJEDA / María Mercedes ORAÍSON /
Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge
PINO / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI /
María Gabriela QUIÑÓNEZ / Liliana RAMÍREZ /
María Ester RESOAGLI / Mario SABUGO / Lorena
SÁNCHEZ / María del Mar SOLÍS CARNICER /
Luciana SUDAR KLAPPENBACH / Luis VERA.

ISSN 1666-4035

Reservados todos
los derechos. Im-
preso en Vía Net,
Resistencia, Chaco,
Argentina. Octubre
de 2018.

La información contenida en este volumen
es absoluta responsabilidad de cada uno
de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la
reproducción de la información contenida
en el presente volumen con el expreso
requerimiento de la mención de la fuente.



ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE PROCREAR EN LA VIDA DE LOS ADJUDICATARIOS

Mgter. BENÍTEZ, María Andrea;
Mgter. DEPETTRIS, Noel;
Arq. PALOMINO, María
Fernanda

Facultad de Arquitectura, UNNE.

INTRODUCCIÓN

El estudio, de carácter cualitativo, preveía la realización de entrevistas en profundidad a adjudicatarios del programa, en las líneas individuales de préstamos ProCreAr y desarrollos urbanísticos, con la premisa de diversidad de situaciones familiares, localizaciones y líneas de préstamo. También se realizó en registro fotográfico, que tenía requerimientos específicos de tipos de imágenes y calidad. Asimismo se entrevistaron informantes clave⁴ y se analizó información secundaria: registro de la prensa, normativa urbana e informes diagnósticos locales.

Sobre la base de esa información, se elaboró un informe que incluyó una caracterización del área de estudio, el impacto del ProCreAr en las localidades: específicamente en lo referido a incidencia sobre el mercado de suelos, en el crecimiento de la ciudad, en la dinámica del comercio, en la dinámica de empleo local, en la normativa o instituciones locales. Sobre el impacto del programa ProCreAr en los destinatarios, se indagó sobre la vivienda y las trayectorias habitacionales, las experiencias en el habitar, las experiencias con el ProCreAr en la gestión y tramitación, sobre valoraciones sobre el programa y el banco Hipotecario en relación con el modelo de gestión.

RESULTADOS

Si bien desde 2004 la industria de la construcción había constituido la estrategia principal de reactivación económica, mediante la implementación de la Política Federal de Viviendas, el

RESUMEN

Se presentan resultados de un estudio realizado entre octubre de 2016 y marzo de 2017, sobre el impacto del Programa ProCreAr en la vida de los destinatarios, en el marco de un acuerdo de trabajo entre la Facultad de Arquitectura y el Instituto de Estudios Económicos y Sociales (IDES).¹ El diseño del estudio previó una muestra de seis locaciones del país,² y para la locación Chaco, se definió como área de estudio a Resistencia.³

PALABRAS CLAVE

Programa ProCreAr; vinculación FAU-UNNE/ IDES.

1. Acuerdo FAU IDES Resol N.º 536/16 HCD FAU. Equipo: Dr. Miguel Barreto, coordinador local; Mgter. María Andrea Benítez, Mgter. Noel Depettris; Arq. Fernanda Palomino, consultoras. IDES es una organización académica no estatal, que diseñó y coordinó la investigación, a partir de una demanda del Banco Hipotecario, que lo financió.

2. Las otras locaciones definidas fueron en las provincias de Tucumán, Córdoba, Mendoza, Buenos Aires y Río Negro.

3. Se entrevistó a diez adjudicatarios de la Línea Individual, en Resistencia, Barranqueras, Puerto Tirol, Colonia Benítez, Margarita Belén y cinco adjudicatarios de la Línea Desarrollos Urbanísticos en Resistencia.

4. Los informantes clave fueron: el vicepresidente del centro de desarrolladores urbanos CEDUNEA, profesional que desempeñó varios roles en relación con el Programa (director de obras de dos desarrollos urbanísticos en Resistencia y obras particulares de la línea de préstamos individuales); el ex titular de ANSES Chaco (2010-2015), el integrante y presidente Asociación ProCreAr Chaco, un profesional del área de Planeamiento de la Municipalidad de Resistencia y a miembros de la Asociación ProCreAr Chaco.



Programa ProCreAr operó a nivel local como un gran movilizador del comercio, el empleo (profesional y obrero) e institucional y del mercado de suelo. Y problematizó aspectos institucionales, lo que puso en crisis estructuras altamente burocratizadas vinculadas con la implementación de resoluciones habitacionales.

En cuanto a la expansión urbana, en la línea individual, traccionó la radicación de población en localidades aledañas intensificando el flujo de relaciones. Esto en gran medida vinculado con la suba de precios de los terrenos localizados en el entorno inmediato al centro (segundo cordón periférico de Resistencia).

La revisión de cada uno de los aspectos analizados distingue lo ocurrido con las líneas Individual y Desarrollos urbanísticos. En la Línea Individual, las tendencias de crecimiento de la ciudad se mantuvieron, los patrones de localización en torno del segundo cordón de periferia que ya se estaba desarrollando desde hace una década se mantuvieron, y se profundizó hacia otras localidades la localización de sectores medios con capacidad de ahorro (Colonia Benítez, Margarita Belén por la ruta 11 hacia el norte, y a Puerto Tirol por la ruta 16 hacia el oeste).

En el campo de la construcción de viviendas, al promover construcción de calidad con financiación de largo plazo y tasa conveniente, el programa operó elevando los estándares y movilizándolo la competencia a través

de mejorar la oferta de vivienda para sectores medios. Respecto del impacto en la economía, la implementación fue un movilizador significativo de la actividad comercial vinculada con la construcción. En relación con la generación de empleo, efectivamente implicó un incremento de contrataciones de mano de obra de la construcción, pero en condiciones de informalidad.

En lo referente a las transformaciones institucionales, fueron de corto plazo y no estructurales, además de no alcanzar a modificarse cuerpos normativos existentes. En cuanto a los núcleos profesionales (colegios y consejo profesional), no lograron actuar como corporación y dejaron librado a la capacidad y experticia profesional de cada estudio o profesional su mejor desempeño. Se adoptó una actitud de libre competencia.

En la valoración de los destinatarios adjudicatarios, en todos los casos es positiva. Jóvenes, profesionalizados y en etapa de formación familiar, los adjudicatarios entrevistados de la línea individual que tienen una casa nueva están orgullosos de haber alcanzado su casa propia, y de haber sorteado las dificultades en el proceso de construcción de sus casas y terreno, tramitaciones, administración de recursos y gestión de la mano de obra para la concreción de sus anhelos habitacionales. El establecer lazos con los vecinos para protección de sus bienes (herramientas y materiales) contra la inseguridad durante la obra, la mudanza y personal, ya en

instancia de la residencia, fue una de las estrategias más recurrentes. Muchas veces este vínculo más utilitario está consolidando progresivamente lazos afectivos, en los casos en que adquirieron nuevas localizaciones. En el caso de quienes refaccionaron o ampliaron sus viviendas preexistentes, también ponderaron bien la relación con sus vecinos y lo esgrimieron como un factor de arraigo, junto a las condiciones de infraestructura, equipamiento y servicios.

En cuanto a la Línea para Desarrollos Urbanísticos, en el Chaco se implementó con la ejecución de edificios en alta densidad. Esto surgió como una iniciativa del poder Ejecutivo de la provincia del Chaco, que dispuso para ello terrenos de propiedad provincial, los cuales cedió en venta para la ejecución de las obras a través de títulos (certificados) de participación, con la intención de recuperar el precio de estos. A medida que ProCreAr recibía los pagos de la cuota, le pagaba a la provincia. Estaba previsto que se pagara el terreno los doce primeros meses antes de habitar el edificio, y al instalarse los adjudicatarios en sus departamentos deberían afrontar la cuota del préstamo para sus unidades. Según uno de nuestros informantes, el destino de ese recupero era invertir en un proyecto que el gobierno provincial promovía desde hacía un tiempo. Es decir, se intentó valorizar propiedades del Estado para recupero del Estado, a diferencia de los emprendimientos localizados en loteos en terrenos privados, en los que el Estado contribuye



a valorizar suelo generando renta favorable para los propietarios privados.

En la opinión de nuestros informantes (ex titular de ANSES y desarrollador urbano), esta iniciativa fue muy positiva, en el sentido de que mediante el programa se logró dar respuesta habitacional a sectores sociales de ingresos medios, en una localización privilegiada (microcentro de la ciudad de Resistencia), lo que elevó el patrón de propuestas urbanísticas en la zona. No obstante, la densificación del área contribuyó a congestionar una zona de intenso tránsito y circulación.

Esta forma de implementar la línea de desarrollos urbanísticos, edificios en alta densidad, creó las condiciones para revalorizar la vivienda colectiva, escasamente abordada con propuestas alternativas, en todos los niveles desde la universidad, el municipio. Constituyó un proyecto alternativo de vivienda que fue satisfactorio a las expectativas de los usuarios, y como estrategia de revalorización de bienes del Estado subutilizados. Esto permitió tener un impacto positivo en el mercado de suelo, al incidir en la regulación de los precios de terrenos en el área central, lo que permitió que las unidades de departamento alcancen un precio más cercano al precio de construcción, dado que el terreno estaba disponible. Por otra parte, se indujo a elevar los estándares de respuestas de los sectores privados (desarrolladores urbanos) al ofrecer una respuesta con calidad constructiva y buena localización como "vivienda única".

Respecto de la organización institucional y normativas, en virtud de la implementación del ProCreAr con esta operatoria, se visibilizaron muchas vacantes normativas y lentitud en la respuesta de las instituciones vinculadas con la gestión habitacional y urbana. No obstante, no hubo cambios duraderos en la normativa local que fue traccionada por la implementación del programa en la línea desarrollos urbanísticos, así como tampoco en la configuración institucional.

La creación de una estructura paralela a las existentes para la implementación del ProCreAr resultó eficiente en términos del programa: otorgamiento de créditos, pero contraproducente en términos de un integralidad en la resolución habitacional e impacto urbano. En la reflexión de nuestros informantes, no se trataba de cumplir normativa, sino también de hacer ciudad. Era necesario articular jurisdicciones y ámbitos institucionales diversos, y para la ejecución de las soluciones ProCreAr las estructuras existentes no se adaptaron y la articulación y coordinación entre áreas de planeamiento urbano fue escasa o nula. Esta línea del programa creaba las condiciones para que el Estado expandiera ciudad, estimulando loteos en las zonas que se previeran como prioritarias de desarrollar, etc. Sin embargo, esto solo lo logró parcialmente en el caso de terrenos fiscales disponibles en el área central.

En la línea Desarrollo Urbanístico, la solución habitacional consistía en cré-

dito para viviendas terminadas, como se denomina habitualmente "llave en mano"; en este sentido no hubo participación del destinatario de la solución en ninguna de las etapas del proceso de construcción. Esto constituye una gran diferencia respecto de los destinatarios de la línea individual, que sí protagonizaron todo el proceso.

En cuanto a la accesibilidad al préstamo, la condición de poder declarar el empleo y estar formal permitió que quienes tenían recibo de sueldo, aunque fuera bajo, pudieran acceder. Esto permitió a sectores medios alcanzar la meta de la casa propia, y ello implica un impacto en la movilidad social ascendente. En la opinión de todos los entrevistados con relación a sus expectativas sobre el departamento, dicen que las cumplió de sobra, creen que es amplio y bien completo. Para algunos el problema es que sus visitas no encuentran lugar para estacionar. En cuanto a cómo piensan el futuro, señalan que *pueden hacer cualquier proyecto, teniendo la casa... ya pueden planear todo*. Coinciden en referirse al ProCreAr como un gran beneficio, una gran oportunidad, y algunos hasta como una bendición. Por las trayectorias residenciales, vivir en una localización tan céntrica les significó cambios favorables en materia de movilidad y organización doméstica.

A pesar de reclamos o señalamientos sobre cuestiones puntuales, valoran muy positivamente el enfoque del programa, y refieren que el cambio en sus vidas es altamente positivo. En



cuanto a la opinión sobre el programa y el banco, se distinguen claramente la instancia relacionamiento de tipo crediticia (comunicación para asesoramiento y pedido y recepción de requisitos para otorgamiento del préstamo), y por otra parte, el

trato como destinatarios de los departamentos o adjudicatarios. Todas las opiniones sobre la primera instancia son positivas, todos los entrevistados valoran de manera excelente el trato recibido y el asesoramiento. Los señalamientos

negativos se agrupan en torno a la escasa información que recibieron sobre aspectos constructivos de los departamentos y aspectos de socialización, los vecinos, y cuestiones de convivencia: reglamentos, formas de participación, etc.



Figura 1. Localización de los casos entrevistados, línea Créditos Individuales. Fuente: elaboración propia con base en programa de imágenes satelitales Google Earth



Una de las quejas más recurrentes se refiere a los estacionamientos. El edificio se construyó cumpliendo las disposiciones de reserva de espacio para estacionamiento respecto de la cantidad de departamentos totales. Pero estos espacios de cochera no estaban asociados (incluidos) en la adjudicación de unidades de vivienda (departamentos), sino que eran independientes, igual que los locales destinados a oficinas o local comercial, y su disposición está a cargo del fideicomiso de administración. A diferencia de los destinatarios de las líneas de crédito individual, esta forma de implementación de desarrollos urbanísticos significó para los destinatarios tener paciencia y esperar porque no tuvieron control del proceso más que en las instancias de trámite crediticio. Además la interlocución individual por familia no colaboró para una contención de dudas e inquietudes, sino que, pese a tratarse

de una propuesta de vivienda colectiva, el trato fue siempre individual.

CONCLUSIONES

Esta experiencia, de la cual solo expusimos aquí las conclusiones

principales, ha dejado saldos positivos tanto en lo que respecta a fortalecer un sistema de vinculación de la FAU con el medio social y productivo, cuanto en lo académico al fortalecer una línea de investigación. A nivel de las otras locaciones



Figura 2. Localización de desarrollo Urbanístico Torre 1. Fuente: elaboración propia con base en programa de imágenes satelitales Google Earth y fotografías exteriores





Imagen 1. Entrevista a adjudicatarios línea individual Refacción Barranqueras.



Imagen 2. Entrevista a adjudicatarios individual línea Casa nueva, Resistencia



Imagen 3. Entrevista a adjudicatarios línea individual Casa y terreno Margarita Belén



Imagen 4. Entrevista a adjudicatarios línea individual Casa con terreno, Colonia Benítez.

en otras provincias, las particularidades de la implementación se hicieron evidentes en los resultados, pero aún no han sido debatidos comparativamente, a nivel de la coordinación central del estudio.

FUENTES

Entrevistas a adjudicatarios de préstamos ProCreAr línea individual para vivienda, una en Colonia Benítez y tres en Resistencia; para ampliación y/o refacción: una en Barranqueras y dos en Resistencia; y tres terreno y vivienda: una en Resistencia, una en Margarita Belén y una en Puerto Tirol.

Entrevistas a informantes calificados en la implementación del programa: vicepresidente del centro de desarrolladores urbanos CEDU-NEA; profesional director de obras de los dos desarrollos urbanísticos construidos en Resistencia, y obras particulares de la línea de préstamos individuales; ex titular de Anses Chaco (2010-2015); profesional de la Municipalidad de Resistencia en el Área de Planeamiento; miembros de la Asociación Procrear Chaco.

Decreto N.º 902/12, creación de Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar).

Código de Urbano de Resistencia.

Prensa local de entre 2012 y 2015. ■

